

|  |               |  |                            |
|--|---------------|--|----------------------------|
| <b>Landeshauptstadt Magdeburg</b><br>– Der Oberbürgermeister – |               | <b>Drucksache</b><br><b>DS0458/17</b>      | <b>Datum</b><br>27.09.2017 |
| <b>Dezernat: VI</b>  | <b>Amt 61</b> | <b>Öffentlichkeitsstatus</b><br>öffentlich |                            |

| <b>Beratungsfolge</b>                      | <b>Sitzung</b><br><b>Tag</b> | <b>Behandlung</b> | <b>Zuständigkeit</b> |
|--|------------------------------|-------------------|----------------------|
| Der Oberbürgermeister                      | 06.02.2018                   | nicht öffentlich  | Genehmigung OB       |
| Ausschuss für Umwelt und Energie           | 20.03.2018                   | öffentlich        | Beratung             |
| Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr | 22.03.2018                   | öffentlich        | Vorbehaltsbeschluss  |
| Stadtrat                                   | 05.04.2018                   | öffentlich        | Beschlussfassung     |

| <b>Beteiligungen</b><br><b>Amt 31, Amt 63, Amt 66, FB 23, FB 62</b> | <b>Beteiligung des</b> | <b>Ja</b> | <b>Nein</b> |
|---|------------------------|-----------|-------------|
|   | <b>RPA</b>             |           |             |
|   | <b>KFP</b>             |           |             |
|   | <b>BFP</b>             |           |             |

### **Kurztitel**

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 488-1 "Saalfelder Straße Südseite"

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 7 und § 3 Abs. 2 BauGB mit folgendem Ergebnis geprüft:

Der Berücksichtigung von Stellungnahmen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt. Die Abwägung, Anlage zur Drucksache, wird gebilligt.

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr beschließt vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung des Stadtrates über die vorgebrachten Stellungnahmen (Abwägungskatalog).

Zur Behandlung der Stellungnahmen ergingen folgende Einzelbeschlüsse:

#### 2.1 Bürger 1 (Abwägungskatalog Nr.1, lfd. Nr. 1)

Stellungnahme vom 17.07.17: Für das Plangebiet sind eine Zufahrtstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und Stichstraßen mit einer Breite von 3 m vorgesehen. Mit diesen schmalen Straßen schafft man das gleiche Problem wie im Bebauungsgebiet "Kirschberg" in Beyendorf-Sohlen. Die Straßen sind viel zu schmal. Keine 2 Autos passen aneinander vorbei (ein Kleinwagen hat schon im Schnitt mit Außenspiegel eine Breite von 2,20 m). Die Straßen

werden bei Einsatz von Entsorgungsfahrzeugen, Rettungsfahrzeugen oder Lieferfahrzeugen (Möbelanlieferung) so blockiert, so dass andere Hauseigentümer dann nicht mehr ihr Haus erreichen können (Fahrbahnbreite 3 m!).

Ferner werden Parkplatzprobleme entstehen, die Autos der neuen Hauseigentümer werden dann auch noch in der Weimarer Straße abgestellt. Hier ist sowieso schon der Parkplatz knapp, bedingt durch Wegnahme der Garagen auf dem Grundstück 488-1 und engen Straßen wie Koburger Straße, Saalfelder Straße, Jenaer Straße und Gothaer Straße.

Die Regenwasserentsorgung des Gebietes durch eine Mulde wird auch Probleme schaffen. Bei Starkregen wird die Mulde die Regenmassen und den Ackerschlamm infolge der versiegelten Flächen nicht total aufnehmen können, sodass Regen und Dreck in die Weimarer Straße überlaufen werden und dort die Abwasserkanäle verstopfen, was dann auch zu Kellerflutungen in den Wohnhäusern der Weimarer Straße führen würde. Diese Situation hatten wir sogar vor 2 Jahren bei Starkregen, und da war das Plangebiet noch nicht einmal mit Wohnhäusern bebaut. Man beachtet wahrscheinlich beim Planen nicht das starke Gefälle der Gegend von Süd nach Nord.

Ich schlage vor, zu überlegen, ob dieses Grüngelände nicht anders genutzt werden sollte. Vielleicht sollte man hier ein Seniorenheim mit Parkanlage oder eine Kombination von Pflegestation mit einer Anlage für altersgerechtes Wohnen (ähnlich dem Sonnenhof in Barleben) errichten. Damit würde man den älteren Bürgern in Magdeburg entgegenkommen und das Gelände könnte sehr viel Grün behalten.

Abwägung: Das B-Plangebiet schließt an eine bestehende Tempo 30-Zone an und wird nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließung in diese integriert. Die 5,50 m breite Mischverkehrsfläche ermöglicht bei reduzierter Geschwindigkeit die Begegnung LKW/PKW, zumal das Verkehrsaufkommen in der Sackgasse und der relativ geringen Anzahl von Grundstücken (ca. 18) überschaubar bleiben wird. Die Straßen im B-Plangebiet Nr. 782-2 „Am Kirschberg Sohlen“ sind noch nicht endausgebaut.

Die zwei privaten, 27 m langen Straßen erschließen im Entwurf mit 4 m breiter Mischverkehrsfläche max. 3 Grundstücke und sind auf voller Länge einsehbar. Hier sind die künftigen Eigentümer für einen behinderungsfreien Verkehrsablauf verantwortlich. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind auf dem Baugrundstück Stellplätze entsprechend der gültigen Garagen- und Stellplatzsatzung (GStS) zu schaffen. Insofern werden die Eigentümer der neuen Häuser erfahrungsgemäß ihre PKW auf ihren Grundstücken abstellen. Weiterhin lässt die 5,50 m breite öffentliche Verkehrsfläche das Parken auf der Fahrbahn unter Berücksichtigung der §§ 1 und 12 StVO zu, so dass ein Ausweichen auf die umliegenden Straßen nicht zu erwarten ist.

Die Verbringung des Niederschlagswassers aus dem öffentlichen Verkehrsraum in Versickerungsmulden wurde von der unteren Wasserbehörde und der Abwassergesellschaft entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gefordert. Die Beschaffenheit und Dimensionierung der Mulden hat entsprechend der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Zuge der Ausführungsplanung zu erfolgen.

Die betroffene Fläche ist im integrierten Stadtentwicklungskonzept 2025 als Wohnbauflächenpotential dargestellt. Durch die Festsetzung allgemeines Wohngebiet wäre auch eine Anlage für Seniorenwohnen (Anlage gesundheitlicher Zwecke) zulässig. Eine konkrete Nachfrage besteht zurzeit nicht. Im B-Plan wird lediglich der zulässige städtebauliche Rahmen festgesetzt. Der mindestens zu erhaltende Grünanteil wird nicht durch ein bestimmtes Vorhaben, sondern durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) vorgegeben.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.2 Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde (Abwägungskatalog Nr. 2.3, lfd. Nr. 9 a)

Stellungnahme vom 11.11.16: Es wird angeregt, zunächst den Umweltbericht zu überarbeiten und orientiert am Ergebnis dieser Überarbeitung den Bebauungsplan entsprechend

anzupassen. Die Erstellung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz sollte dabei nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt erfolgen.

Begründung:

Der Umweltbericht ist in wesentlichen Teilen unzureichend, fehlerhaft oder nicht prüffähig. Die Biotoptypenkartierung ist aufgrund des unzureichenden „Kartenmaterials“, das lediglich aus einem Luftbild im Format 16, 5 x 12,7 cm besteht, von dem wiederum das Plangebiet nur ca. ein Drittel einnimmt, kaum prüffähig. Trotzdem ist festzustellen, dass im zentralen Bereich des Plangebiets eine größere Gehölzfläche nicht dargestellt ist. Möglicherweise handelt es sich um vom Eigentümer der Fläche im Frühjahr 2016 illegal beseitigte Gehölze, die gleichwohl in der Kartierung erscheinen müssen. Weiterhin stellt sich die mit dem Kürzel ZOY bezeichnete Fläche südlich der Saalfelder Straße auf dem Luftbild als Garten dar, während sie mittlerweile eine nach § 34 BauGB genehmigte Bebauung trägt. Für diese Fläche ist zu klären, mit welchem Status sie in die Eingriffsbilanz eingehen soll. Schließlich fehlt die am östlichen Ende des Südrands des Plangebiets erkennbare Reihe aus Gehölzen in der Kartierung.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist in der vorgelegten Form unbrauchbar. Die Biotoptypenkartierung erfolgte offenbar nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, da die Biotoptypen in der Karte und auch der Beschreibung mit den entsprechenden Codes aus diesem Modell bezeichnet werden. In der Eingriffsbewertung werden dann jedoch mehrere Biotoptypen, die im Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt verschiedenen Wertstufen zugeordnet sind, zu einem „Biototyp“ zusammengefasst und einheitlich bewertet. Im „Biototyp“ Gebüsche und Baumreihen, den es im Magdeburger Modell (modifizierte Fassung 9/97) gar nicht gibt, sind vier Biotoptypen zusammengefasst, die im Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt Wertigkeiten von 12, 15, 16 und 20 aufweisen. Ähnlich wird mit den anderen Kartiereinheiten verfahren („Ruderalflur“ zwei Biotoptypen, Wert 5 und 14; „Bebaute Bereiche“ sechs Biotoptypen, Wert 0, 0, 0, 3, 6, Code ZOY gibt es im Modell Sachsen-Anhalt nicht).

Abgesehen von der Erfindung neuer Kartiereinheiten für das Magdeburger Modell durch die Autoren des Umweltberichts zeigt sich hier deutlich die Untauglichkeit des Magdeburger Modells für die Eingriffsbewertung. Ein Modell, das es ermöglicht, Biotoptypen mit einem Wertunterschied von 8 Punkten nach dem Modell Sachsen-Anhalt in einer Wertstufe zusammenzufassen bildet nicht mehr die Realität ab, sondern nur noch die Willkürentscheidungen des Bearbeiters.

Ähnlich verhält es sich mit der Bewertung des Erhaltungszustands der einzelnen Kartiereinheiten. Ohne jede Begründung werden hier Erhaltungszustände von 0,4, 0,3 und 0,1(!) angegeben, während gleichzeitig für den Planzustand sämtliche privaten Grünflächen einheitlich eine Biotopentwicklung von 1,0 haben sollen. Dazu gehört die große private Grünfläche im Westen des Plangebiets (Biotopcode URA, Wert 14 nach Modell Sachsen-Anhalt) genauso wie die neu angelegten Hausgärten (Biotopcode AKB oder AKC, Planwert 6 nach Modell Sachsen-Anhalt). Die große private Grünfläche verbessert dabei ihren Erhaltungszustand/ Biotopwert ohne jede Maßnahme, denn es wurde keine festgesetzt, von 0,4 auf 1,0.

Abwägung: Der Umweltbericht wurde überarbeitet mit einer durchgängigen Anwendung des Magdeburger Modells. Der Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches. Die Wahl eines geeigneten Modells für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung obliegt der Gemeinde.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

## Finanzielle Auswirkungen

|                             |  |                       |      |    |  |      |
|-----------------------------|--|-----------------------|------|----|--|------|
| <b>Organisationseinheit</b> |  | <b>Pflichtaufgabe</b> | X    | ja |  | nein |
| <b>Produkt Nr.</b>          | <b>Haushaltskonsolidierungsmaßnahme</b>      |                       |      |    |  |      |
|                             |  | ja, Nr.               |      | X  |  | nein |
| <b>Maßnahmebeginn/Jahr</b>  | <b>Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt</b> |                       |      |    |  |      |
|                             | JA   |                       | NEIN |    |  |      |

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

| I. Aufwand (inkl. Afa) |      |              |           |              |        |
|------------------------|------|--------------|-----------|--------------|--------|
| Jahr                   | Euro | Kostenstelle | Sachkonto | davon        |        |
|                        |      |              |           | veranschlagt | Bedarf |
| 20...                  |      |              |           |              |        |
| 20...                  |      |              |           |              |        |
| 20...                  |      |              |           |              |        |
| 20...                  |      |              |           |              |        |
| <b>Summe:</b>          |      |              |           |              |        |

| II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung) |      |              |           |              |        |
|-----------------------------------|------|--------------|-----------|--------------|--------|
| Jahr                              | Euro | Kostenstelle | Sachkonto | davon        |        |
|                                   |      |              |           | veranschlagt | Bedarf |
| 20...                             |      |              |           |              |        |
| 20...                             |      |              |           |              |        |
| 20...                             |      |              |           |              |        |
| 20...                             |      |              |           |              |        |
| <b>Summe:</b>                     |      |              |           |              |        |

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

| I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt) |      |              |           |              |        |
|---|------|--------------|-----------|--------------|--------|
| Jahr  | Euro | Kostenstelle | Sachkonto | davon        |        |
|   |      |              |           | veranschlagt | Bedarf |
| 20...   |      |              |           |              |        |
| 20...   |      |              |           |              |        |
| 20...   |      |              |           |              |        |
| 20...   |      |              |           |              |        |
| <b>Summe:</b>   |      |              |           |              |        |

| II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel) |      |              |           |              |        |
|---|------|--------------|-----------|--------------|--------|
| Jahr  | Euro | Kostenstelle | Sachkonto | davon        |        |
|   |      |              |           | veranschlagt | Bedarf |
| 20...   |      |              |           |              |        |
| 20...   |      |              |           |              |        |
| 20...   |      |              |           |              |        |
| 20...   |      |              |           |              |        |
| <b>Summe:</b>   |      |              |           |              |        |

| III. Eigenanteil / Saldo |      |              |           |              |        |
|--------------------------|------|--------------|-----------|--------------|--------|
| Jahr                     | Euro | Kostenstelle | Sachkonto | davon        |        |
|                          |      |              |           | veranschlagt | Bedarf |
| 20...                    |      |              |           |              |        |
| 20...                    |      |              |           |              |        |
| 20...                    |      |              |           |              |        |
| 20...                    |      |              |           |              |        |
| <b>Summe:</b>            |      |              |           |              |        |

| IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE) |      |              |           |              |        |
|---------------------------------------|------|--------------|-----------|--------------|--------|
| Jahr                                  | Euro | Kostenstelle | Sachkonto | davon        |        |
|                                       |      |              |           | veranschlagt | Bedarf |
| <b>gesamt:</b>                        |      |              |           |              |        |
| 20...                                 |      |              |           |              |        |
| <b>für</b>                            |      |              |           |              |        |
| 20...                                 |      |              |           |              |        |
| 20...                                 |      |              |           |              |        |
| 20...                                 |      |              |           |              |        |
| <b>Summe:</b>                         |      |              |           |              |        |

| V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/>                       | bis 60 Tsd. € (Sammelposten)                    |
| <input type="checkbox"/>                       | > 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)             |
| <input type="checkbox"/>                       | > 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung) |
| <input type="checkbox"/>                       | Anlage Grundsatzbeschluss Nr.                   |
| <input type="checkbox"/>                       | Anlage Kostenberechnung                         |
| <input type="checkbox"/>                       | Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich             |
| <input type="checkbox"/>                       | Anlage Folgekostenberechnung                    |

### C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

Buchwert in €:

Datum Inbetriebnahme:

Anlage neu

JA

| Auswirkungen auf das Anlagevermögen |      |              |           |                 |        |
|-------------------------------------|------|--------------|-----------|-----------------|--------|
| Jahr                                | Euro | Kostenstelle | Sachkonto | bitte ankreuzen |        |
|                                     |      |              |           | Zugang          | Abgang |
| 20...                               |      |              |           |                 |        |

|                                      |    |   |                                       |
|--------------------------------------|----|---|---------------------------------------|
| federführendes(r)<br>Amt/Fachbereich | 61 | Sachbearbeiter<br>Frau Bruhn,<br>Tel. Nr.: 540 5391 | Unterschrift AL / FBL<br>Frau Grosche |
|--------------------------------------|----|---|---------------------------------------|

|                                       |    |                                   |
|---------------------------------------|----|-----------------------------------|
| Verantwortliche(r)<br>Beigeordnete(r) | VI | Unterschrift Herr Dr. Scheidemann |
|---------------------------------------|----|-----------------------------------|

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Termin für die Beschlusskontrolle | 03.05.2018 |
|-----------------------------------|------------|

**Begründung:**

Der Stadtrat beschloss am 12.10.2015 die Einleitung des Satzungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 488-1 „Saalfelder Straße Südseite“. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht zur Errichtung mehrerer Einfamilienhäuser.

Im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ging eine abwägungsrelevante Stellungnahme zum Vorentwurf ein, welche gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen ist.

Die Beschlussfassung zur Zwischenabwägung dient dem rechtssicheren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs wird mit der Drucksache DS0459/17 behandelt.

**Anlagen:**

DS0458/17 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen